

**K/S NEUMÜNSTER A**  
**Management-rapport – II. kvartal 2014**  
**Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH**

**Aktuel situation og udvikling**

**Udlejning:**

**MVZ-radiologi**

Radiologien blev genudlejet til to lokale læge, som tidligere drev en lignende praksis på det lokale sygehus. Da sygehuse fra 2015 skal ombygges og moderniseres, valgte disse læger allerede nu at flytte deres aktivitet til jeres ejendom, hvor de foreløbig har indgået en lejeaftale frem til 2022.

Lægerne har gode bonitetsoplysninger og vi har aftalt nogle vilkår, som næsten er identiske med den gamle aftale, dog med kortere løbetid.

Med henblik på genudlejning af de to tomme erhvervslejemål (kontorer) var det vigtigt for os, hurtigst muligt at få skabt klarhed om radiologien.

Et erstatningskrav for lidt mindre husleje og tabte omkostninger er på vej mod konkursboet for den gamle lejer, men vi vil kun anmelde kravet og derefter ikke bruge flere penge på inddrivelse, da det formentlig ville være håbløst.

I forbindelse med den nye lejers overtagelse af radiologien var der nogle store MRT-maskiner, som de ikke ville overtage fra konkursboet og som derfor skal fjernes fra lejemålet. Da dette er en større process inkl. ny åbning og lukning af fassaden har vi krævet en kontant sikkerhed på € 50.000,00 fra konkursboet. Sikkerheden stilles dog som formodet af Curagita, som dermed også bekræfter, at de egentlig havde overtaget lejemålet. Så snart sikkerheden er etableret, vil udtagelsesprocedure blive gennemført, formentlig i juli 2014.

**Ledige lejemål**

Begge lejemål, som var opsagt til fraflytning i 1. Quartal er nu ledige og vi har aftalt et faste beløb til istandsættelse som kontant "refusion". Pengene kan så bruges i forbindelse med indretning af evt. nye lejer.

Vi har tilbudt lejemålene til nogle læger, som vi havde skrevet op, men der er ikke truffet nogen aftale. Forhandlingerne foregår dog løbende.

**Huslejebetalinger:**

Der er ingen problemer med huslejebetalingerne og også alle nye lejer betaler deres leje præcist. Vi har dog fortsat en uafklaret situation med betalingsstandsning af frisørkæden CM og afventer her fortsat kurators stillingtagen. Vi har indtil nu ikke modtaget nye oplysninger om salgsforhandlingerne, men går derfor ud fra, at disse fortsat er aktuelle.

**Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2014:**

De med rosa markerede lejeforhold er ledige fra 1.4.2014

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Wertplan Nord GmbH		258,33 €	0,00 €	49,08 €	307,41 €	01.07.2001	31.12.2020
MedBaltic (orthop. Læger)	210,00	1.303,21 €	351,50 €	34,39 €	1.969,10 €	01.05.2013	31.12.2020
Burger King Büro	65,29	400,23 €	99,70 €	94,99 €	594,91 €	01.08.2011	31.03.2016
Sunpoint	171,64	1.716,40 €	285,00 €	380,27 €	2.381,67 €	15.05.2000	14.05.2015
Leerstand (tidl. ICG)	252,58	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.04.2000	01.04.2014
Dr. Dose und Partner	737,86	5.165,00 €	2.000,00 €	0,00 €	7.165,00 €	01.06.2010	31.05.2022
Fa. Kehlert, (Küchenstudio)	210,78	1.475,00 €	250,00 €	327,75 €	2.052,75 €	01.09.2013	31.08.2018
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	75,00 €	147,25 €	922,25 €	01.12.2012	31.12.2017
o.t.n. Fehland, sanitetshus	75,00	487,50 €	200,00 €	130,63 €	818,13 €	01.10.2013	31.12.2018
Physiotherapie Kuckuk	131,00	851,50 €	250,00 €	209,29 €	1.310,79 €	01.09.2013	31.12.2018
Erna Gerken GmbH	249,02	2.481,13 €	430,00 €	553,11 €	3.464,24 €	01.06.2005	30.04.2027
C & M Company GmbH	87,11	609,00 €	192,00 €	152,19 €	953,19 €	15.11.2007	14.11.2017
Thomas Wolff	64,64	520,00 €	110,50 €	0,00 €	630,50 €	01.09.2007	31.08.2015
Leerstand (tidl. Pierre Lang)	251,47	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.03.2006	28.02.2014
Kreisverein NM Kleingärtner eV	65,26	400,00 €	120,00 €	98,80 €	618,80 €	01.02.2010	31.01.2015
Systemedic læger	154,37	1.157,75 €	300,00 €	277,00 €	1.734,75 €	01.02.2012	31.01.2019
Labor Schulz	65,17	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.06.2010	31.12.2018
Megabike	524,35	3.937,50 €	750,00 €	890,63 €	5.578,13 €	01.09.2012	31.08.2022
Postbank Finanzberatung AG	420,00	3.645,60 €	800,00 €	0,00 €	4.445,60 €	01.05.2001	30.04.2016
Shan Phönix, kin. Rest	920,00	6.300,00 €	1.000,00 €	1.337,00 €	8.687,00 €	01.10.2013	31.12.2022
McFit	1.825,00	14.508,75 €	2.000,00 €	3.136,66 €	19.645,41 €	01.08.2013	30.11.2022
FAW GmbH	242,57	2.000,00 €	500,00 €	0,00 €	2.500,00 €	01.07.2009	30.06.2015
Dr. Renata Patt	120,00	1.251,80 €	290,00 €	25,00 €	1.566,80 €	01.07.2012	30.06.2022
Kik	545,00	3.892,43 €	88,50 €	756,38 €	4.737,31 €	09.10.2000	08.10.2015
Burger King	415,00	10.314,91 €	400,00 €	2.035,83 €	12.750,74 €	01.04.2001	01.04.2016
Deltalux Holdings GP KG	0,00	0,00 €	650,00 €	123,50 €	773,50 €		
	7.873,11	63.376,04 €	11.142,20 €	11.089,75 €	85.607,98 €		
Jahresgesamtmiete		760.512,48 €					

### Arkitekt og finansiering af ombygning

Vi er fortsat i "slagsmål" med arkitekten. Hans advokat havde flere gange bedt om et møde til forligsdrøftelse og jeg havde både indvilligt og siden maj fremsendt 4-5 forskellige forslag til mødedatoer. Hver gang jeg har sendt et eller andet forslag, gik der dog så langt tid, hvor jeg ikke fik accept af mødet, at tidspunktet igen blev forpasset. Det har derfor ikke været muligt at få afholdt et møde indtil nu. Et nyt forslag er nu fremsat til ultimo juli.

Vores sammenligning med alle regninger og tilbud har naturligvis vist, at der er en del arbejde, som blev iværksat uden egentlig forudgående tilbud. Her hævder arkitekten naturligvis, at alle disse arbejder var absolut nødvendige for at få ibrugtagningstilladelser til de forskellige lejemål, ikke mindst McFit og restauranten.

Det er sikkert også rigtige, at udførelse af de pågældende arbejder var nødvendige, men derfor burde der alligevel været indhentet ordentlige tilbud med efterfølgende skriftlig accept. Det er dog denne gennemgang, vi mangler at "færdiggøre" med arkitekten.

### Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.04. – 30.06.2014	=	€ 127.000,00
Betaling af ombygningsregninger 1.4.2014 – 30.06.2014:	=	€ 0,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 30.06.2014:	=	€ 26.515,09 €
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.06.2014: =		€ 2.427,01 €

	Kontostand	31.03.2014	6.772,47 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.03.-30.04.14	253.499,32 €	
4704	Erstattung FA	01.03.-30.04.14	14.443,29 €	
8100.107.02	Auflösung Kaution MVZ	01.03.-30.04.14	15.702,01 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>283.644,62 €</b>	
2531	Nova	01.03.-30.04.14	-1.014,21 €	
2795	Überweisung DK	01.03.-30.04.14	-127.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.03.-30.04.14	-1.800,00 €	
4620	Gesellschafter		-506,31 €	
4700	UST-VA	01.03.-30.04.14	-27.524,42 €	
8500-03	sachliche Verwaltungsaufwendung	01.03.-30.04.14	-454,46 €	
8597	Ausbuchung Differenz	01.03.-30.04.14	-0,02 €	
8791-20	Zinsaufwendungen	01.03.-30.04.14	-0,38 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.03.-30.04.14	-212,82 €	
9320	Kosten Aufsichtsrat	01.03.-30.04.14	-6.543,35 €	
9900.000.86-41		01.03.-30.04.14	-20,00 €	
000.49	Gartenpflege	01.03.-30.04.14	-9,95 €	
000.45	Aufzug nicht umlagef.	01.03.-30.04.14	-867,42 €	
000.79/-02	Instandhaltung	01.03.-30.04.14	-14.306,32 €	
000.50	Strom Leerstand	01.03.-30.04.14	-48,00 €	
000.85-81	EDV Programm	01.03.-30.04.14	-146,37 €	
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.03.-30.04.14	-2.218,06 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.03.-30.04.14	-31.037,08 €	
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.03.-30.04.14	-1.743,12 €	X
100.44	Wartungen	01.03.-30.04.14	-405,55 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.03.-30.04.14	-3.907,96 €	X
100.46/47	Versicherung	01.03.-30.04.14	-3.952,45 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.03.-30.04.14	-7.437,00 €	X
100.50	Strom	01.03.-30.04.14	-2.035,90 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.03.-30.04.14	-1.402,98 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.03.-30.04.14	-1.473,27 €	X
100.57	Reinigung	01.03.-30.04.14	-2.230,98 €	X
100.60	Winterdienst	01.03.-30.04.14	-682,54 €	x
100.73	Hauswart	01.03.-30.04.14	-4.922,61 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.03.-30.04.14	-7.569,47 €	X
200.42	Wärme	01.03.-30.04.14	-12.429,00 €	X
<b>Summe Ausgaben</b>			<b>-263.902,00 €</b>	
<b>Überschuss</b>			<b>19.742,62 €</b>	
	Kontostand	30.06.2014	26.515,09 €	

Berlin, den 5. Juli 2014  
Ewald Mensch